

Секция 4:

Приоритетные направления развития и экономика современного мегаполиса

*Бачуринская Ирина Анатольевна,
Лантус Елена Викторовна*

ЛОКАЛЬНЫЕ РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
КАК БАЗИС ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
И РАЗВИТИЯ СРЕДЫ ОБИТАНИЯ
КРУПНОГО ГОРОДА

*Bachurinskaya I.,
Lantus E.*


LOCAL REAL ESTATE MARKETS AS FOUNDATION
OF THE ECONOMIC SECURITY AND
DEVELOPMENT OF CITIES' ENVIRONMENT

basia@mail.ru

elena.lantus@gmail.com

ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», Санкт-Петербург, Россия

23-24 апреля 2014 года
Екатеринбург



В статье освещена роль крупных городов в развитии инновационной экономики, а также актуальные проблемы современных крупных городов. Обеспечение экономической безопасности среды обитания крупных городов рассматривается как необходимое условие для их устойчивого развития. При этом эффективное функционирование локальных рынков недвижимости в пространстве крупного города рассматривается как один из ключевых факторов обеспечения экономической безопасности городской среды обитания.

The article deals with the role of cities in development of innovative economy, as well as about actual problems of modern major cities. Maintenance of economic security of cities' environment is seen as a necessary condition for their sustainable development. In this case, effective functioning of local real estate markets in terms of a large city is considered as one of the key factors of urban environment economic security provision.

Ключевые слова: крупный город, комплексная безопасность городской среды, экономическая безопасность, локальный рынок недвижимости

Keywords: city, integrated safety and security of the urban environment, economic security, local real estate market

Одной из основных особенностей современного этапа развития общества является высокая концентрация населения в городах. Привлекательность городов обеспечивают такие факторы, как широкий спектр возможностей приложения труда, компактный и емкий рынок потребительских и производственных товаров, развитая инфраструктура, обустроенный быт, наличие образовательных и культурных центров.

Несмотря на то, что современные крупные города несут в себе достижения всей цивилизации и являются мощными экономическими, политическими и культурными центрами, они создают потенциалы различных опасностей: социальных, экономических, техногенных и др. В работе Т.В.Малеевой [6] определен круг проблем развития, которые в наибольшей степени присущи крупным городам:

- усиление социального расслоения населения, значительная дифференциация его по уровню доходов;
- высокий уровень преступности;
- наибольшая (по сравнению с меньшими населенными пунктами) вероятность возникновения социальных конфликтов, вызванных религиозными, этническими, конфессиональными и иными причинами;
- деформация нравственных ценностей;
- большое число техногенных аварий;
- максимальное преобразование окружающей среды, вызванное воздействием антропогенных факторов и влекущее ухудшение качества окружающей среды;

- необходимость повышенного контроля санитарного состояния в городах;
- повышенная вероятность влияния и контроля международного капитала над национальной экономикой и политикой государства ввиду концентрации власти.

Все эти проблемы и другие потенциальные риски требуют комплексного подхода к обеспечению безопасности городской среды, который должен учитывать все аспекты жизни города. Комплексная безопасность города представляет собой состояние защищенности населения, материальных и духовных ценностей города от возможного нанесения ущерба, позволяющее сохранять способность нормального функционирования городских систем жизнеобеспечения, поддерживать достойный жизненный уровень горожан, стабильность экономической, социально-политической ситуации, благоприятную экологическую, демографическую, техногенную, духовно-нравственную, социально-психологическую обстановку и иные условия для динамичного развития города и реализации интересов личности и общества.

В условиях современной тенденции обращения к инновационному пути развития проблема обеспечения комплексной безопасности крупных городов приобретает еще большее значение.

Конец индустриальной эры делает бесперспективными любые попытки добиться успеха на мировом рынке на путях развития традиционного, ненаукоемкого производства – необходимым условием успеха в экономическом развитии становится ориентация на секторы обработки информации и научно-технических услуг. В России необходимость перехода к инновационному развитию усиливается целым рядом факторов. Один из них – преобладание городского населения. Оно образует главное отличие России не только от стран "третьего мира", но и от большинства стран Восточной Азии. И именно оно делает непригодными для нас методы рыночной мобилизации, неявно опирающиеся на использование в качестве социального амортизатора огромной массы сельского населения, живущего фактически по законам натурального хозяйства [7]. В связи с этим особую роль в инновационном развитии экономики страны могут сыграть крупные города, особенно те из них, которые сами обладают значительным научно-техническим потенциалом. Ведь именно крупнейшие города являются лидерами российской экономики, задающими ей направление и темпы развития [7]. В связи с этим встает вопрос о необходимости обеспечения устойчивого развития крупных городов, которое невозможно без обеспечения экономической безопасности.

Критический анализ теоретико-методологических подходов к определению сущности категории «экономическая безопасность» позволяет сделать вывод о том, что выделяются следующие уровни экономической безопасности: международный, национальный, региональный, отраслевой, микроэкономический, а также уровень семьи и личности. Сущность экономической безопасности региона в большинстве исследований трактуется по аналогии с

экономической безопасностью национальной экономики [9]. Таким образом, экономическая безопасность регионов рассматривается как совокупность текущего состояния, условий и факторов, отражающих стабильность, устойчивость и поступательность развития экономики территории страны [5]. В современной литературе концепция экономической безопасности не разработана. На наш взгляд, одним из основных признаков города является территориальная обособленность и его определяющее значение для развития экономики страны, в связи с этим можно говорить об экономической безопасности крупных городов как об экономической безопасности на региональном уровне.

Особую роль для развития экономики крупных городов играет сфера недвижимости. Сфера недвижимости представляет собой целостную систему создания, распределения, обмена и потребления объектов недвижимости, и генерируемых ими услуг, необходимых для удовлетворения потребностей людей, включающая в себя комплекс отраслей, предприятий и организаций различных видов и форм собственности, различные типы экономической деятельности, а также типы экономических отношений по поводу недвижимой собственности [2]. Для экономики жизнедеятельности города недвижимость имеет особое значение. Во-первых, недвижимость выступает пространственным базисом для всех видов деятельности. Она необходима для удовлетворения жилищных потребностей населения, а также для организации производственно-технологических процессов предприятий и выполнения органами городской администрации своих функций; земельные участки необходимы для обеспечения сельскохозяйственного производства, промышленно-гражданского строительства, рекреационных нужд [1]. Кроме этого, недвижимость в собственности города является неотъемлемым источником получения доходов в городскую казну.

Независимо от функционального назначения объекта недвижимости существует необходимость в его управлении. Качество управления объектами недвижимости оказывает значительное воздействие на их конкурентоспособность и цену потребления. Недвижимость в большей степени, чем другие активы, нуждается в эффективном управлении для получения дохода [1]. Эффективное управление невозможно без комплексного учета факторов, оказывающих влияние на функционирование рынков недвижимости.

Одним из новых направлений развития региональной экономики является исследование активно формирующихся региональных и локальных рынков товаров и услуг, в том числе рынка недвижимости. Исследование рынка недвижимости на местном уровне позволяет определить проблемные моменты в его развитии, а также формы регулирования имущественных отношений. Говоря о локальном рынке недвижимости крупного города можно понимать рынок, ядром которого является пространство города, обладающее наиболее высокой плотностью объектов и участников рыночного оборота, а также наличием информационной, обслуживающей и регулирующей инфраструктур [8]. С точки зрения целей настоящей рабо-

ты, особого внимания заслуживают работы Н.М.Синицыной, посвященные исследованиям методик оценки инвестиционной привлекательности на локальных рынках недвижимости, в которых предложено понятие локального рынка недвижимости, определены его первичная сегментация и ареалы основных сегментов. С учетом специфики рыночных отношений, в которых объектом является недвижимость, Н.М.Синицына относит к свойствам локального рынка недвижимости, кроме свойств, выделенных в других исследованиях, его экономическую и физическую ограниченность и предлагает следующее определение локального рынка недвижимости. Локальный рынок недвижимости – это рыночная система, включающая, во-первых, совокупность объектов недвижимости, локализованных по уровню доступности в пространстве муниципального образования и примыкающих территорий, функционирующих в едином информационном поле, во-вторых, отношения между покупателями и продавцами на основе устойчивого спроса и равновесного ценообразования на однородное недвижимое имущество [8]. Для обеспечения эффективного функционирования локальных рынков недвижимости в пространстве крупных городов необходим анализ влияющих на них факторов. К ним относят следующие группы факторов:

- политические и нормативно-правовые;
- экономические;
- социально-демографические;
- природно-климатические;
- научно-технические.

В группе природно-климатических факторов, способных воздействовать на функционирование рынка недвижимости, особое место занимают экологические факторы. Особого внимания данные факторы заслуживают потому, что инновационное развитие обуславливает отказ от сырьевой экономики, а также обеспечение сохранности окружающей среды.

Одной из наиболее острых проблем крупных городов, получившей к началу 21 века приоритетное значение, является напряженная экологическая обстановка и повышенная роль экологических факторов, влияющих на социально-экономическое положение крупных городов. Несмотря на некоторый спад промышленного производства в российских городах и осуществление ряда природоохранных мер как на федеральном, так и на региональном уровне, экологическая обстановка в наиболее населенных и промышленно развитых районах страны остается неблагополучной, а загрязнение природной среды – высоким. Накопившиеся за десятилетия экологические проблемы нередко усугубляются проблемами, возникшими в последние годы (в том числе в результате ослабления государственного управления и поспешной приватизации собственности).

Состояние окружающей среды способно оказывать комплексное влияние на развитие города, формируя его привлекательность для населения с точки зрения уровня качества жизни.

ни. Экологическая ситуация оказывает воздействие и на функционирование рынка недвижимости – рынок недвижимости и окружающая среда подвергаются взаимному влиянию, которое может носить как позитивный, так и негативный характер. При этом для локальных рынков недвижимости крупных городов наиболее значимыми на современном этапе развития являются экологические факторы, значительно влияющие на формирование рыночной стоимости недвижимого имущества и его эффективное использование, а, следовательно, и на региональную экономику в целом. В связи с тем, что современный этап развития городов сопровождается интенсивными изменениями окружающей среды, необходимо учитывать последствия этих изменений на локальных рынках недвижимости.

Экологические факторы на рынке недвижимости можно определить как совокупность непосредственно природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости. Хотя в последние годы влиянию экологических факторов на функционирование локальных рынков недвижимости крупных городов придается особое значение в зарубежной практике управления недвижимостью, учет влияния таких факторов российскими специалистами сферы недвижимости находится лишь на начальной стадии развития. Во многом это можно связать с затянувшимся экономическим кризисом, который в определенной степени обусловил снижение ценности экономических благ, а также недостаточно развитой экологической культурой участников рынка недвижимости.

Влияние экологических факторов на формирование рыночной стоимости жилой недвижимости должно быть учтено, на наш взгляд, в процессе применения методов каждого из подходов к оценке рыночной стоимости. Кроме этого, экологические факторы необходимо анализировать и в процессе управления объектами недвижимости, прежде всего, в ходе анализа наиболее эффективного использования. Более подробно механизм влияния экологических факторов на функционирование рынка недвижимости и необходимость их учета описаны в работе «Влияние экологических факторов на формирование рыночной стоимости недвижимости на локальных рынках крупных городов» [4]. Однако существует ряд проблем, препятствующих объективному учету экологических факторов.

В первую очередь, главной проблемой является отсутствие доступной и достоверной информации о состоянии окружающей среды в рамках отдельно взятого локального рынка. Это касается как интегральной оценки экологической ситуации, так и отдельных параметров качества окружающей среды. Данный факт повышает трудоемкость и финансовые затраты на проведение комплексного анализа экологических факторов. В связи с этим необходим комплексный мониторинг состояния окружающей среды, который позволит специалистам в сфере недвижимости выразить влияние экологических факторов в денежной форме.

Еще одной важной проблемой, тормозящей развитие в данном направлении, является отсутствие разработанных методик учета факторов окружающей среды. Для развития таких методик необходимо, в первую очередь, определение совокупности экологических факторов, оказывающих влияние на различные сегменты рынка недвижимости. Очевидно, что факторы окружающей среды, воздействующие на стоимость жилой недвижимости, будут значительно отличаться от совокупности экологических факторов, влияющих на стоимость промышленной или офисной недвижимости. Такая систематизация позволит сформировать методики учета экологических факторов в процессе оценки и управления для различных сегментов рынка недвижимости на локальных рынках крупных городов.

Стимулировать развитие методик учета экологических факторов при формировании рыночной стоимости недвижимостью и принятии решений в сфере управления недвижимостью, а также, в целом, способствовать повышению интереса специалистов к данной группе факторов, возможно при изменении потребностей пользователей недвижимого имущества, которые можно ожидать в будущем. Так, например, анализируя спрос на рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге, можно говорить о том, что в последние годы главную роль для потенциальных покупателей недвижимости играла цена. Связано это с высоким неудовлетворенным спросом на жилье, вызванным изменением возрастной структуры населения, а также с высоким значением износа жилищного фонда и большой долей жилья, находящимся в аварийном состоянии. В связи с этим, спрос на жилую недвижимость имел некий «стихийный» характер: покупатели зачастую готовы пойти на компромисс, отдавая предпочтения низкой цене, нежели высоким потребительским качествам жилья. Тем не менее, уже сегодня специалисты отмечают, что при выборе района покупатели на рынке жилой недвижимости придают значение не только таким традиционным факторам как развитая транспортная сеть, обеспеченность объектами инфраструктуры и социальная однородность, но и анализируют экологическую обстановку. В связи с этим, в будущем, при насыщении спроса на жилую недвижимость, следует ожидать, на наш взгляд, обращение покупателя к более высоким требованиям к качеству приобретаемого жилья, в том числе, к приоритету экологического благополучия, как окружающей среды, так и самого объекта недвижимости.

Кроме этого, важным фактором, способным повлиять на необходимость учета экологических факторов в процессе оценки недвижимого имущества и управления им, является внешнее воздействие со стороны государства путем совершенствования законодательной базы в сфере экологической безопасности. Анализ данного вопроса в зарубежной практике показал, что именно жесткие требования экологического законодательства послужили причиной для повышенного внимания к проблемам взаимного влияния окружающей среды и рынка недвижимости. В свою очередь, это привело к разработке и совершенствованию процедур и методик учета экологических факторов при оценке недвижимости и управлении ею.

Комплексный учет факторов окружающей среды позволит повысить эффективность управления объектами недвижимости, а также повысит объективность оценки их рыночной стоимости, что в свою очередь приведет к устойчивому развитию локальных рынков недвижимости в пространстве крупных городов, а значит и к устойчивому развитию экономики города в целом.

Библиографический список

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. / Ассаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009 – 304 с.
2. Бачуринская И.А. Формирование и развитие отношений собственности в сфере недвижимости/ И.А.Бачуринская// Вестник ИНЖЭКОНА. Серия: Экономика. – 2009. – Выпуск 6.
3. Бачуринская И.А, Васильева Н. В. Региональный рынок недвижимости: сущность и основные факторы развития/ И.А.Бачуринская, Н.В. Васильева // Вестник ИНЖЭКОНА. Серия: Экономика. - 2008. - Выпуск 6 (25) - С.59-64.
4. Бачуринская И.А., Лантус Е.В. Влияние экологических факторов на рыночную стоимость недвижимости на локальных рынках крупных городов/ И.А.Бачуринская, Е.В.Лантус// Развитие экономики страны как системы взаимодействующих регионов: закономерности и особенности функционирования, региональная экономическая политика и механизмы ее реализации. Сборник материалов международной научной конференции. – Киров: МЦНИП, 2013. – С. 10-18.
5. Вечканов Г.С. Экономическая безопасность: Учебник для вузов. – СПб.: Питер, 2007. – 384 с.: ил. – (Серия «Учебник для вузов»).
6. Малеева Т.В. Крупный город: устойчивое развитие и земельные ресурсы/ Т.В.Малеева.СПб.: СПбГИЭУ, 2006. – 203 с.
7. Пчелинцев О.С. Роль крупных городов в стратегии инновационного развития // Эра городов, 1999.
8. Сеницына Н.М. Локальный рынок недвижимости: тенденции формирования, функционирования и регулирования: автореф.дис...канд.эконом.наук/ Н.М.Сеницына; Уральский Государственный Экономический Университет.-Екатеринбург, 2005.
9. Ускова Т.В., Кондаков И.А. Угрозы экономической безопасности региона и пути их преодоления/ Ускова Т.В., Кондаков И.А.// Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2011 – Выпуск 2 (14) – С.38-51.
10. Единое информационное пространство недвижимости – информационный портал.: [Электронный ресурс] - Свободный доступ из сети Интернет. - <http://www.eip.ru/main/view49286>.